

## Sprekende Cijfers Woningmarkten Nijmegen en omgeving



Nijmegen  
Berg en Dal  
Beuningen  
Heumen  
Wijchen

## Woningmarkt Nijmegen en omgeving

In de stadsregio Nijmegen is het aantal voor verkoop beschikbare woningen gehalveerd gedurende het afgelopen jaar. Aanleiding voor de forse aanboddaling is de aanhoudende hoge verkoopdynamiek.

### Historisch weinig woningen te koop

Tijdens de eerste coronagolf leek in de stadsregio een keerpunt in het aanbod te ontstaan. Na een periode van structurele aanboddalingen nam het aantal beschikbare woningen voor het eerst weer toe. Meer woningbezitters besloten hun huis te koop te zetten, als gevolg van de toegenomen onzekerheid over de ontwikkeling van de woningmarkt. Deze negatieve effecten zijn tot op heden echter uitgebleven en er blijft sprake van een hoge verkoopdynamiek. Met als gevolg dat het aanbod in de tweede helft van het jaar fors is gaan afnemen. Woningzoekers kunnen per 1 januari 2020 slechts kiezen uit 375 woningen, een jaar geleden stonden nog bijna 750 woningen in aanbod.

De sterke aanboddaling vindt in alle gemeenten binnen de stadsregio plaats. De sterkste daling is in Beuningen en Heumen genoteerd, waar het aanbod in 2020 met maar liefst drie vijfde is afgenomen. Ook in de gemeente Nijmegen is een forse aanboddaling geregistreerd. Momenteel staan in de gemeente nog 208 woningen te koop, een jaar geleden waren dit nog 380 woningen.

### Fors minder grote woningen beschikbaar

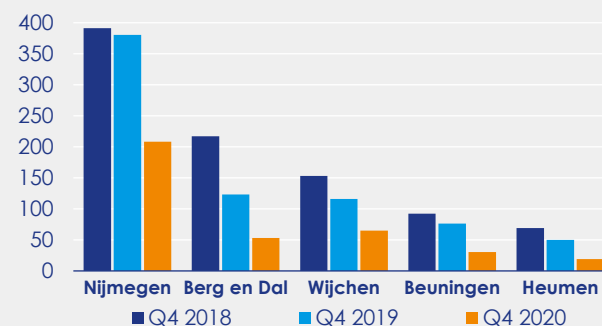
De sterkste aanboddaling heeft plaatsgevonden in het segment van grotere woningen. Per 1 januari



Aanbod eind van het kwartaal  
In stadsregio Nijmegen



Aanbod eind van het kwartaal



### De Nederlandse woningmarkt

Terwijl tijdens de eerste coronagolf door heel het land meer eigenaren hun woning te koop zetten, is dit tijdens de tweede golf alleen in de Randstad het geval. In de overige delen van het land ligt het aantal aanmeldingen alweer in lijn met vorig jaar. Door de sterke prijsstijgingen in de Randstad is de vrees voor een prijsdaling hier groter.

De coronacrisis schrikt woningzoekers niet af. In het vierde kwartaal zijn bijna 68 duizend woningen verkocht, het hoogste aantal verkopen in vier jaar. 2020 overtreft hierdoor net 2017 als jaar met de hoogste verkoopdynamiek.

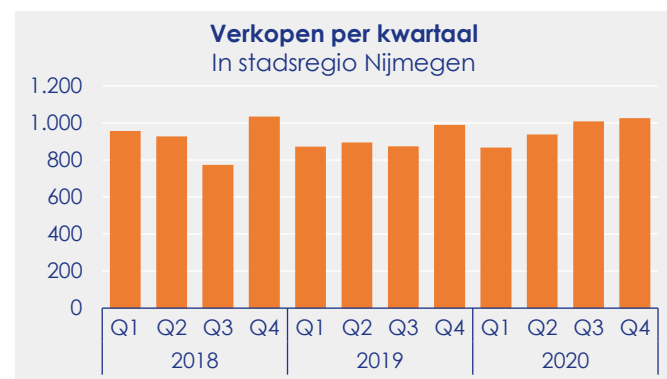
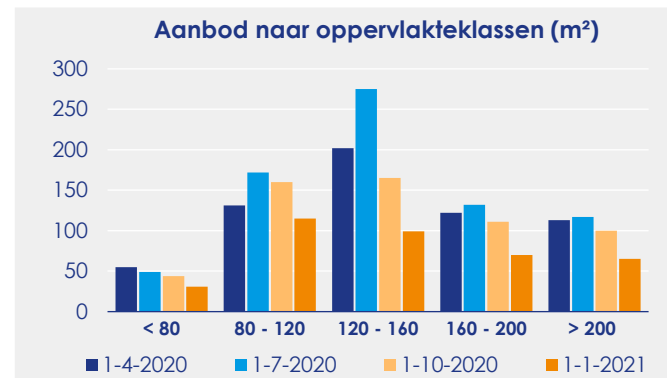
Door de aanhoudende hoge dynamiek neemt het woningaanbod snel af, in de afgelopen drie maanden is een daling van maar liefst een kwart genoteerd. Ook in de Randstad kan het extra aanbod de forse daling niet keren. Per 1 januari 2021 staan in Nederland nog slechts 38 duizend woningen te koop. Dit zijn 22 duizend woningen minder dan een jaar geleden. Niet eerder hadden woningzoekers zo weinig te kiezen.

In 2019 leek de prijsstijging nog af te zwakken, maar door de toegenomen schaarste lopen de prijzen weer snel op. Kopers betalen 11% meer dan in 2019.



2021 staan in de stadsregio nog ruim 230 woningen in aanbod met een woonoppervlakte groter dan 120 m<sup>2</sup>, een jaar geleden betrof dit nog circa 550 woningen. Dit betekent een aanboddaling van bijna 60%, terwijl het aanbod van kleinere woningen in dit jaar met 22% is afgenomen.

De aanleiding voor dit verschil is tweeledig. Enerzijds heeft onder de kleinere woningtypes al eerder een forse daling plaatsgevonden, waardoor het aantal keuzemogelijkheden voor zoekers in dit segment veel beperkter is dan bij de grotere woningtypes. Anderzijds bestond de extra aanwas aan aanbod voornamelijk uit kleinere en middelgrote woningen, terwijl het aantal grote woningen dat te koop werd gezet vergelijkbaar is gebleven aan vorig jaar.



### Hoogste aantal verkopen in twee jaar

Woningzoekers laten zich niet afschrikken door de coronacrisis, sinds de start van de eerste lockdown is sprake van een hoge verkoopdynamiek. In het laatste kwartaal van 2020 zijn maar liefst 1.026 woningen van eigenaar gewisseld. Dit is het tweede opeenvolgende kwartaal dat het aantal verkopen boven de duizend woningen uitkomt. De laatste keer dat dit gebeurde was in 2018. De hoge dynamiek wordt volledig toegeschreven aan de bestaande bouw, het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen is lager dan vorig jaar.

De verkoopdruk is echter beperkt tot een aantal gemeenten binnen de regio. Met name in Nijmegen en Wijchen is een duidelijke toename van de verkoopdynamiek zichtbaar. Hiertegenover staat de gemeente Berg en Dal, waar de verkoopdynamiek juist is afgezwakt op jaarbasis.

### Meer dure woningen verkocht

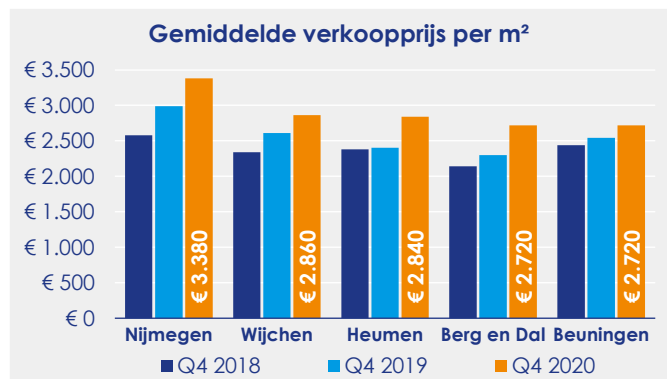
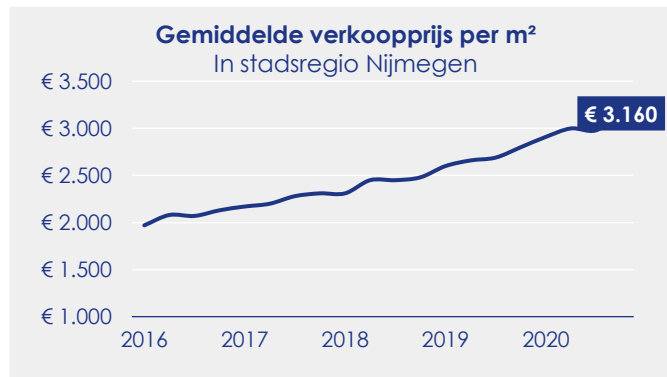
De toegenomen verkoopdynamiek is met name zichtbaar in de hogere prijsklassen. Het aantal verkopen van woningen met een vraagprijs hoger dan € 350.000 is ruimschoots toegenomen ten opzichte van vorig jaar, terwijl er juist minder woningen zijn verkocht met een vraagprijs lager dan € 250.000. Aanleiding is het sterk opgedroogde aanbod van betaalbare woningen. Twee jaar geleden stonden in de regio nog ruim 280 woningen te koop met een vraagprijs lager dan € 250.000, momenteel zijn dit er nog minder dan 60.

### Woningprijzen 13% gestegen

Het opdrogen van het betaalbare aanbod hangt sterk samen met de ruimschoots toegenomen woningprijzen. De prijsstijging die reeds sinds 2017 in de regio plaatsvindt, heeft ook in 2020 doorgezet.

De gemiddelde woningprijs is in het afgelopen jaar met maar liefst 13% toegenomen. Kopers betalen hierdoor gemiddelde € 356.000 voor een woning. Dit is € 42.000 meer dan een jaar geleden.

Binnen de regio bestaan sterke prijsverschillen. In Nijmegen betalen kopers de hoogste prijs, namelijk € 3.380 per vierkante meter woonruimte. Dit is ruimschoots hoger dan in de overige gemeenten. Zo betalen kopers in Wijchen € 2.860 per vierkante meter en bedraagt de meterprijs in Beuningen € 2.720. Wel zijn de prijsverschillen binnen de regio in het afgelopen jaar kleiner geworden, doordat de gemeente Berg en Dal een sterke inhaalslag heeft gemaakt. Geurende het jaar is het prijsniveau hier met maar liefst 18% toegenomen.



## Regiofactsheets

---

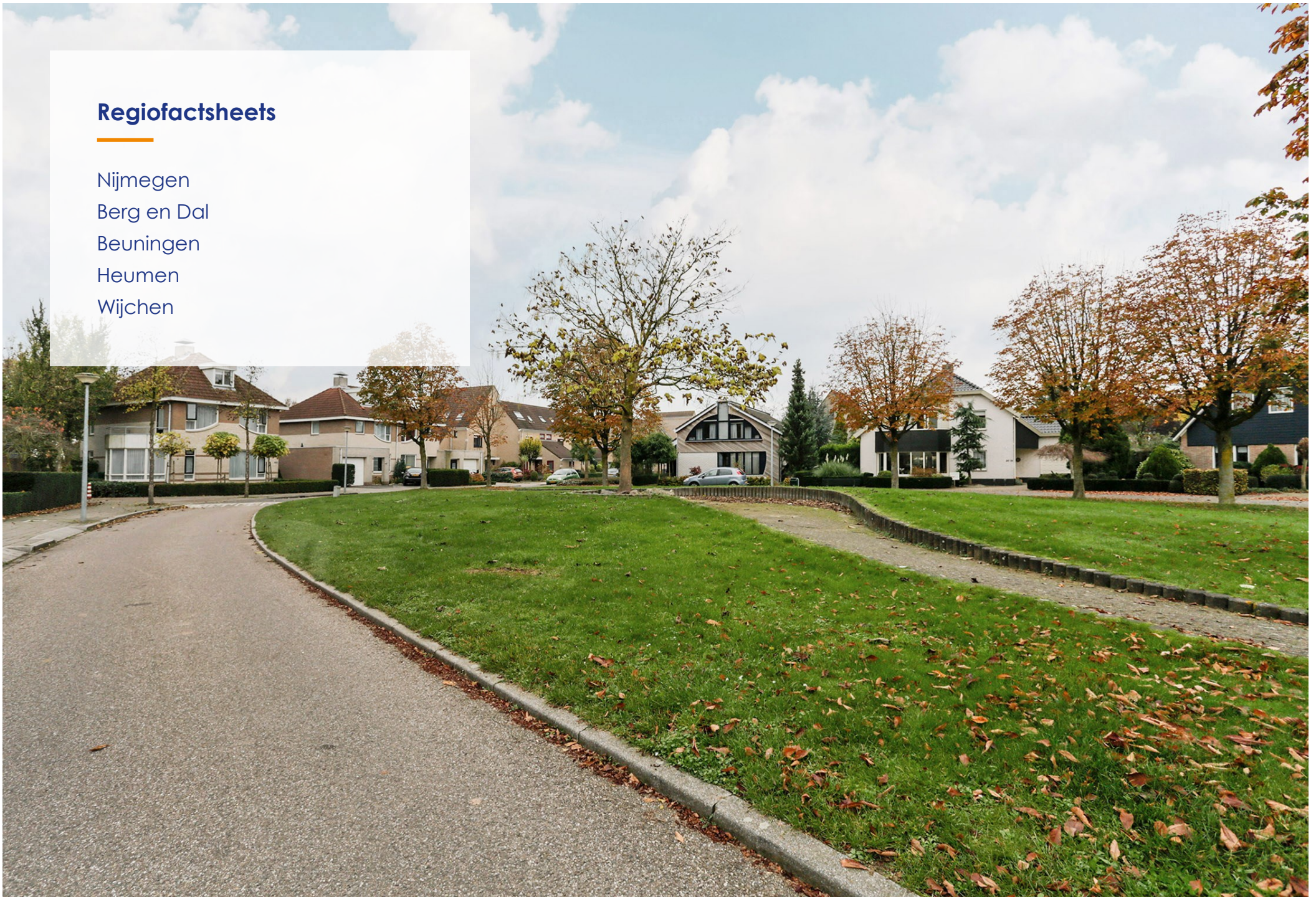
Nijmegen

Berg en Dal

Beuningen

Heumen

Wijchen



# Nijmegen

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 33% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.840 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.080 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2020 is circa 1 op de 9 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 12 kopers.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



**649**

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 32 verkopen meer dan vorig jaar.

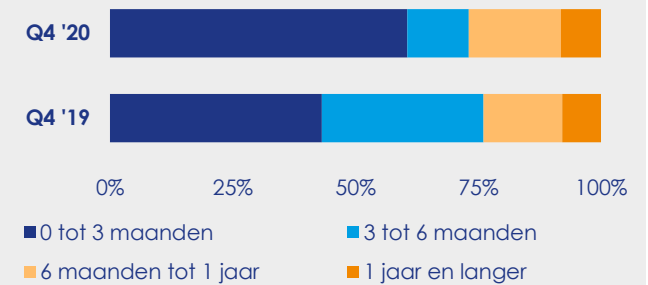
**208**

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 126 woningen minder dan drie maanden eerder.

Nieuw in aanbod gekomen woningen



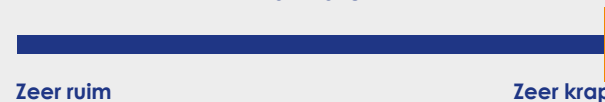
Aanbod naar looptijd



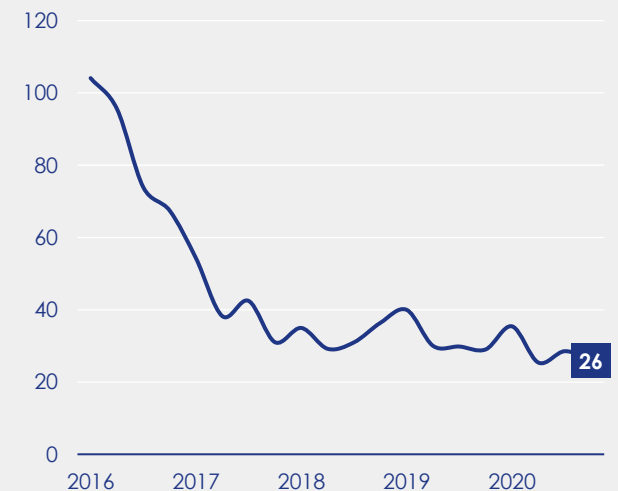
Verkopen per kwartaal



Marktdruk



Gemiddelde verkooptijd in dagen



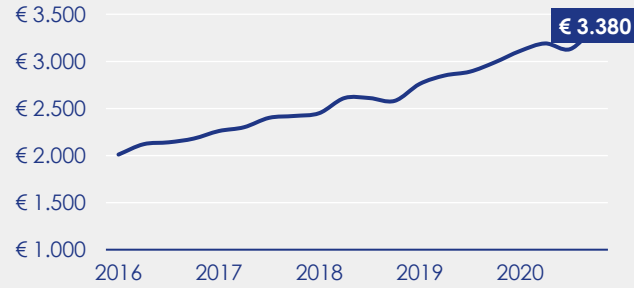
€ 349.000

Gemiddelde verkoopprijs

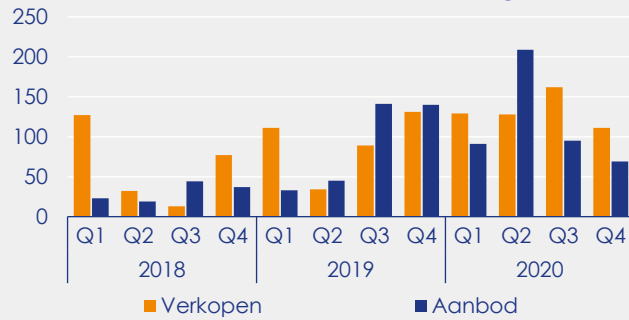
13%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

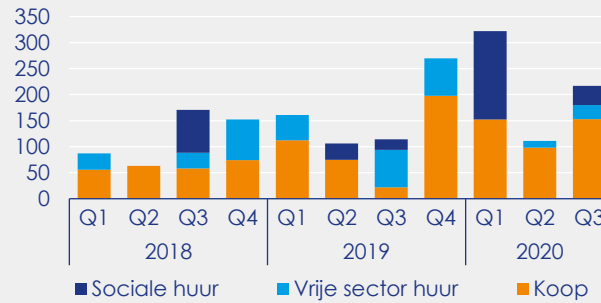
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



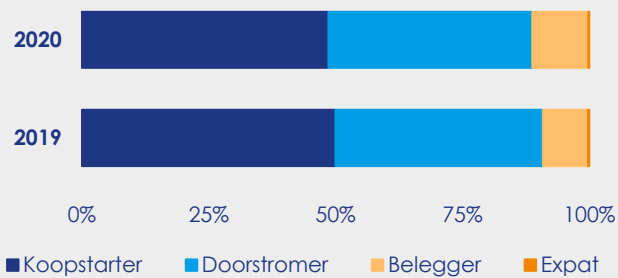
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



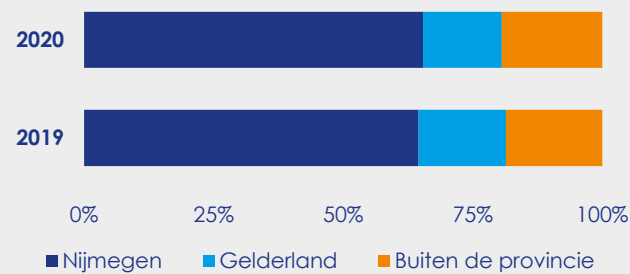
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Strijbosch Thunnissen Makelaars

Partner in Dynamis

# Berg en Dal

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- In Berg en Dal is al twee jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Berg en Dal betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 620 meer dan drie jaar geleden.
- Berg en Dal is een populaire locatie onder woningzoekers uit Nijmegen, in 2020 is maar liefst 1 op de 3 kopers afkomstig uit deze gemeente.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



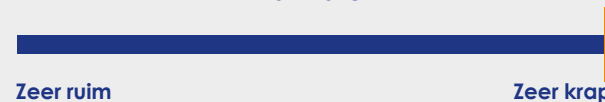
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



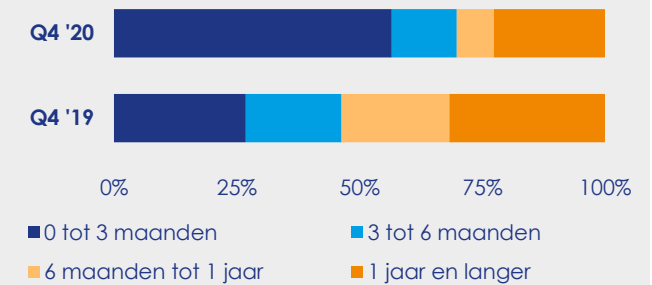
102

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

53

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 19 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen





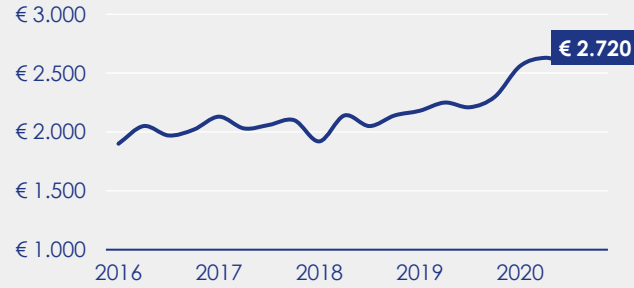
# € 365.000

Gemiddelde verkoopprijs

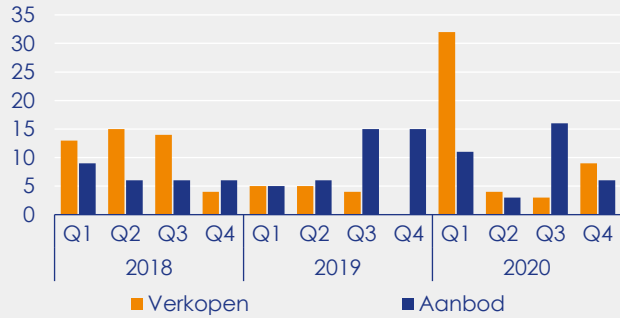
# 18%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

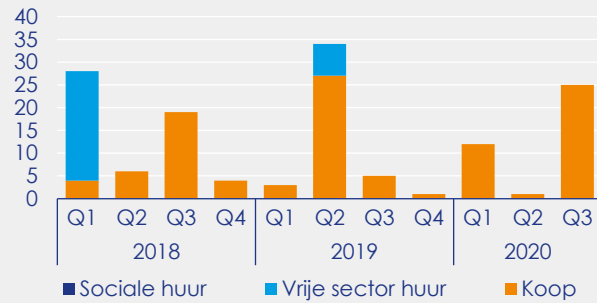
## Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



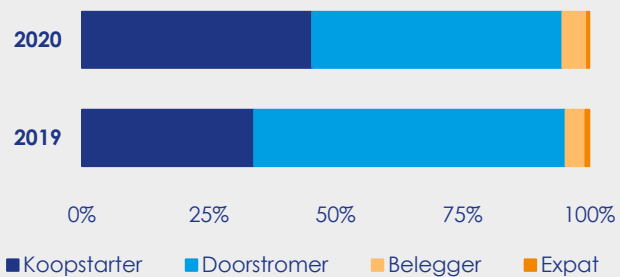
## Dynamiek nieuwbouwwoningen



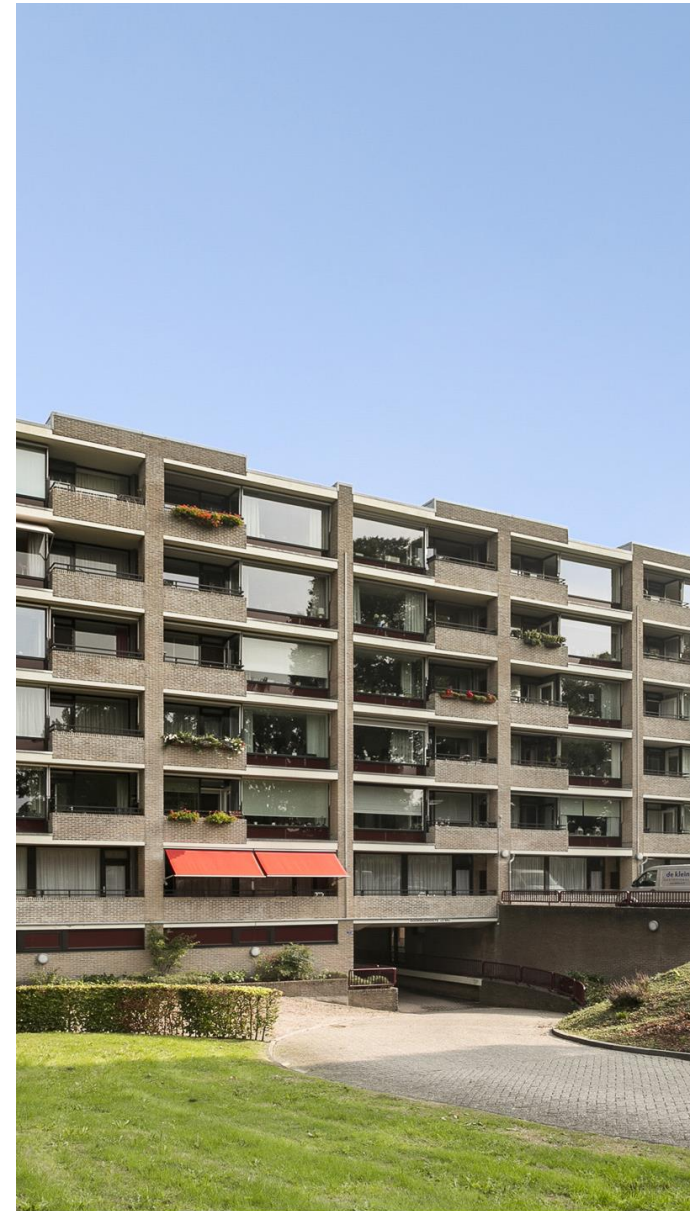
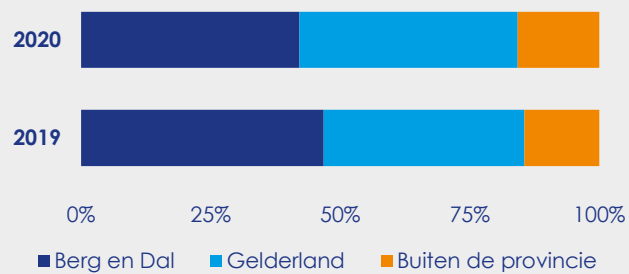
## Uitgegeven bouwvergunningen



## Type kopers



## Herkomst kopers

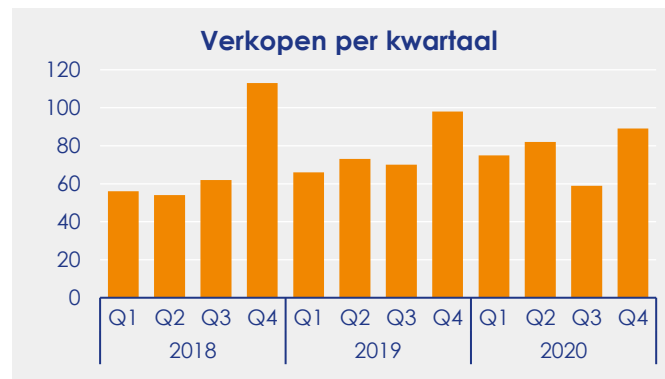
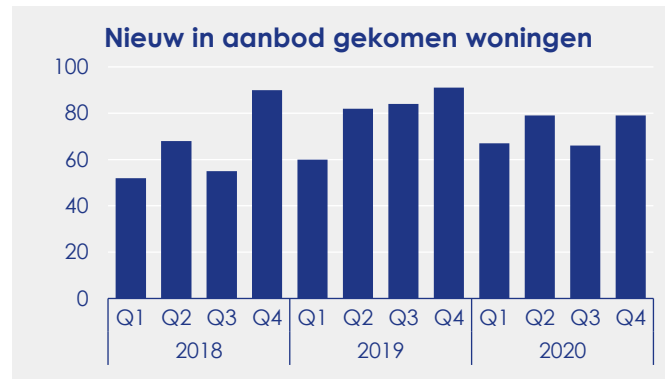


**Strijbosch Thunnissen Makelaars**

Partner in Dynamis

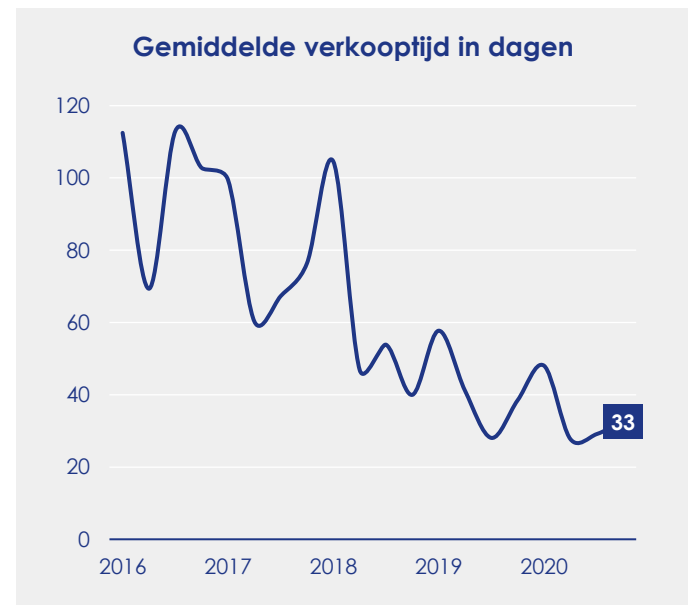
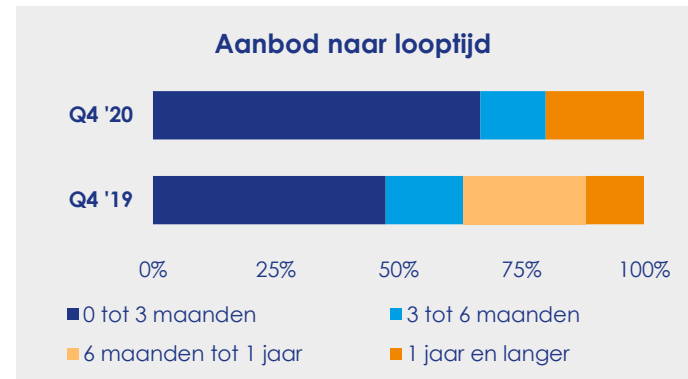
# Beuningen

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- In Beuningen is al drieënhalf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Beuningen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 680 meer dan drie jaar geleden.
- Beuningen is een populaire locatie onder woningzoekers uit Nijmegen, in 2020 is maar liefst 4 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



**89**  
Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 9 verkopen minder dan vorig jaar.

**30**  
Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 18 woningen minder dan drie maanden eerder.



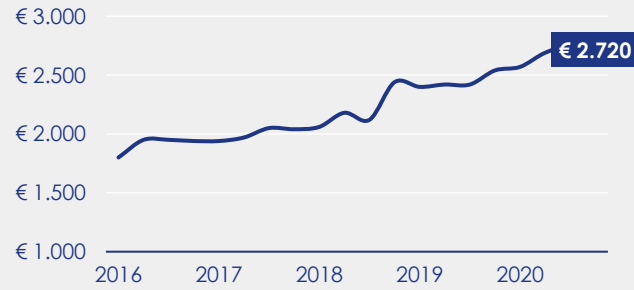
€ 368.000

Gemiddelde verkoopprijs

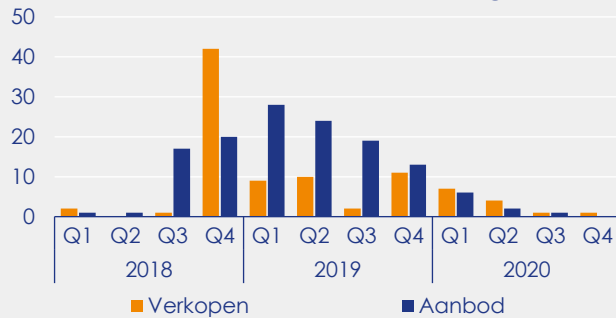
7%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

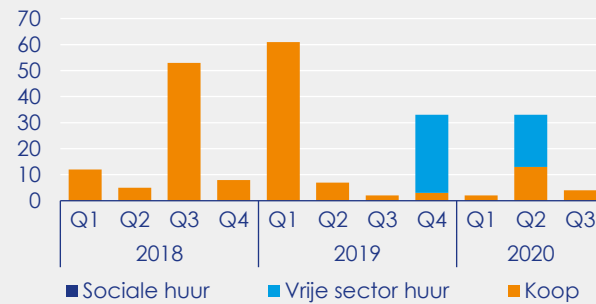
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



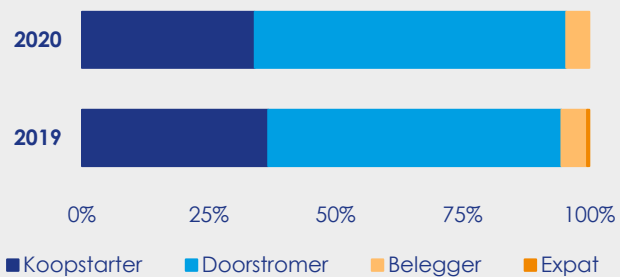
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



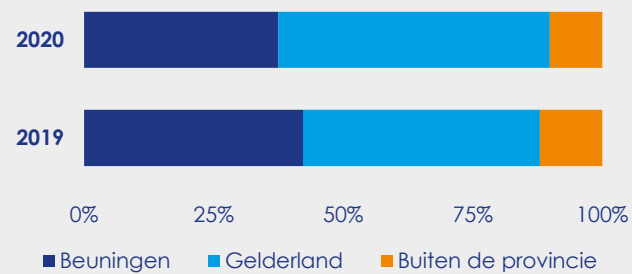
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

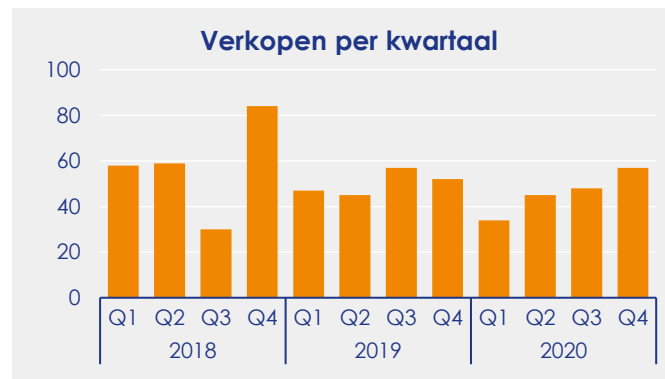
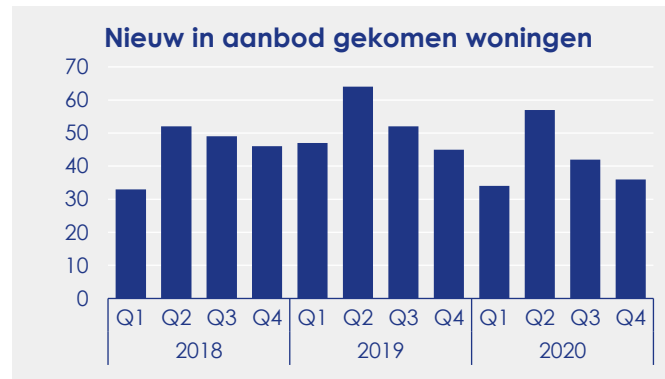


Strijbosch Thunnissen Makelaars

Partner in Dynamis

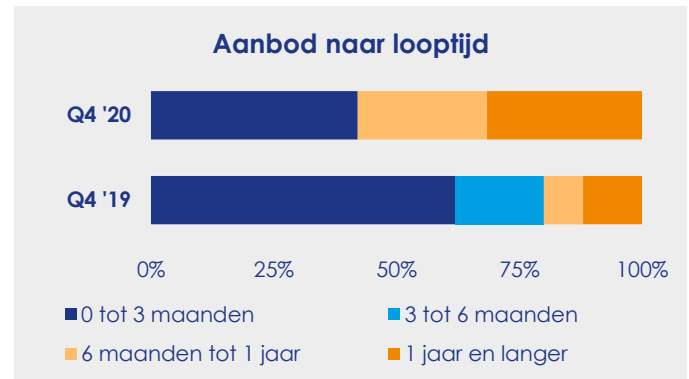
# Heumen

- Nooit eerder stonden in Heumen zo weinig woningen te koop, deze daling is een gevolg van het teruggelopen aantal woningeigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 21% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- De gemeente kent veel langlopend aanbod, circa 1 op de 3 woningen staat al langer dan een jaar te koop. Dit is ruim meer dan het landelijke gemiddelde van 1 op de 4 woningen.
- Heumen is een populaire locatie onder woningzoekers uit Nijmegen, in 2020 is maar liefst 4 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



**57**  
Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 5 verkopen meer dan vorig jaar.

**19**  
Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 12 woningen minder dan drie maanden eerder.



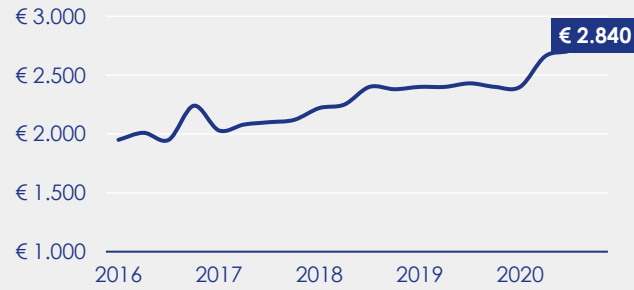
€ 437.000

Gemiddelde verkoopprijs

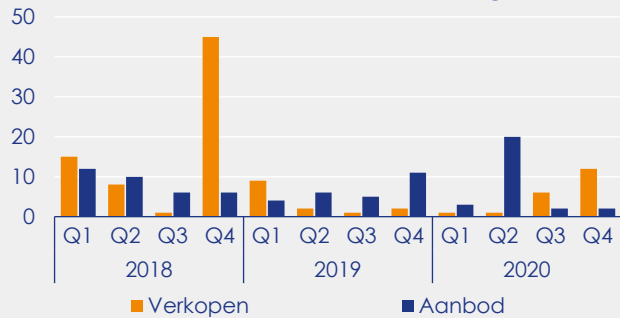
18%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

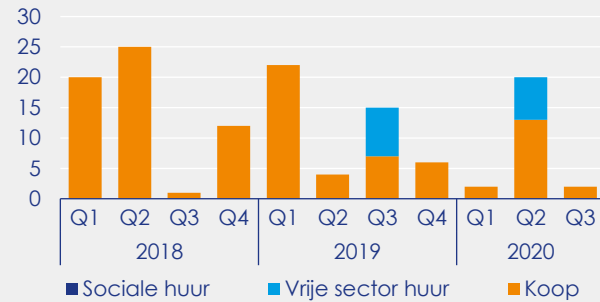
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



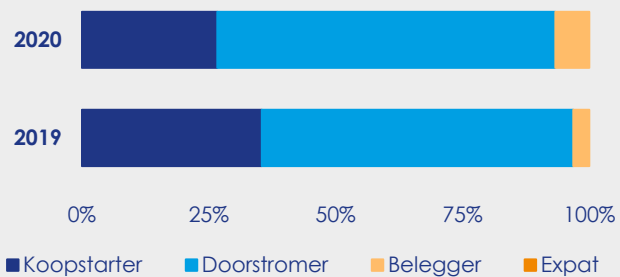
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



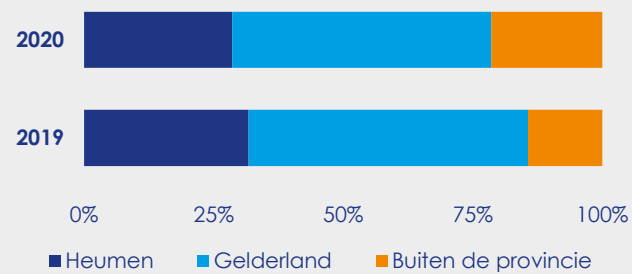
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Strijbosch Thunnissen Makelaars

Partner in Dynamis

# Wijchen

- In het afgelopen kwartaal lag het aantal verkopen 10% hoger dan een jaar geleden, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- In Wijchen is al bijna vier jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen worden gemiddeld 10 dagen eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Wijchen is een populaire locatie onder woningzoekers uit Nijmegen, in 2020 is maar liefst 1 op de 5 kopers afkomstig uit deze gemeente.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



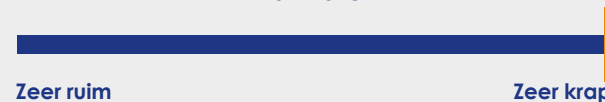
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



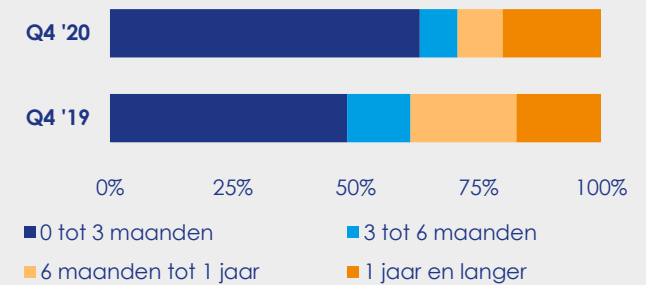
129

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 12 verkopen meer dan vorig jaar.

65

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 28 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



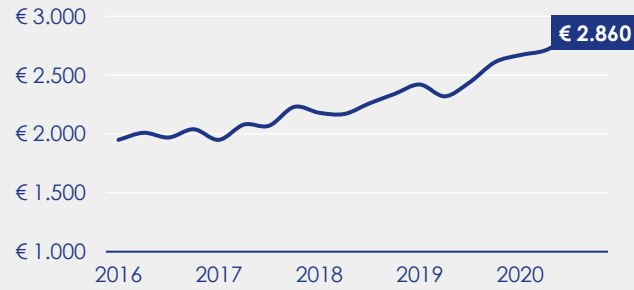
€ 343.000

Gemiddelde verkoopprijs

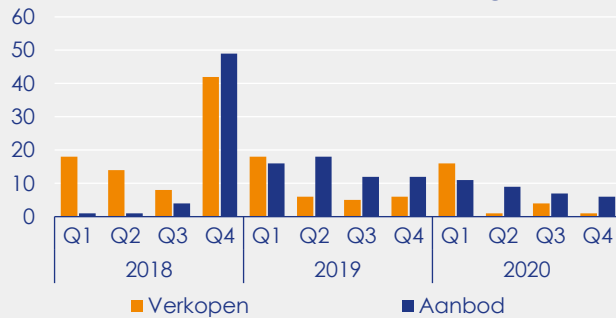
10%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

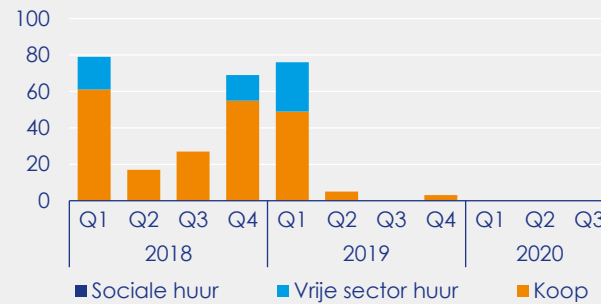
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



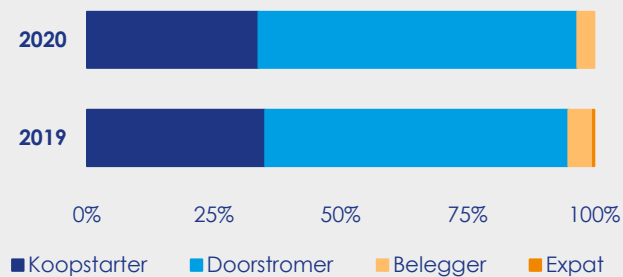
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



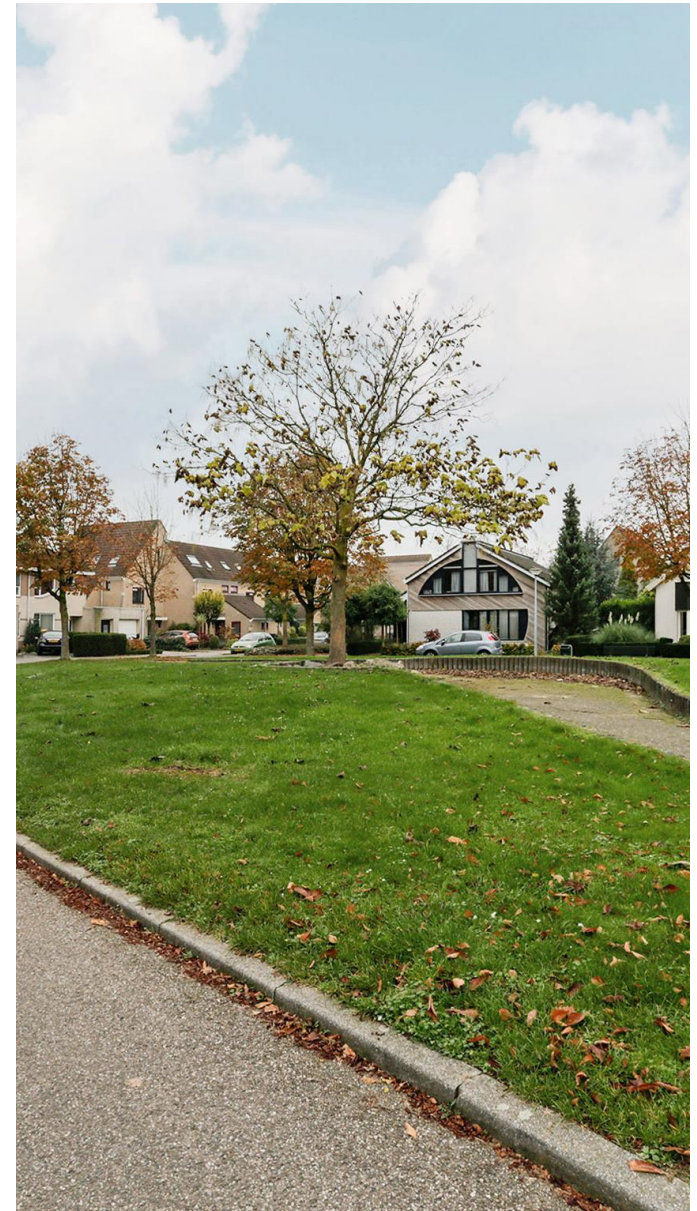
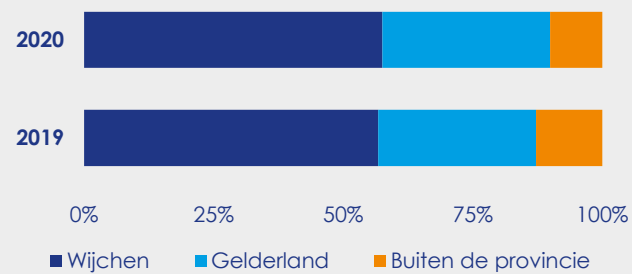
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Strijbosch Thunnissen Makelaars

Partner in Dynamis

Strijbosch Thunnissen Makelaars is sinds 1934 actief in de Nijmeegse vastgoedwereld. Het professionele team bestaat uit makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs die u adviseren en begeleiden in de aankoop, verkoop, verhuur en taxatie van uw woning. Daarnaast zijn wij actief op het gebied van verhuur en verkoop van bedrijfsmatig onroerend goed, zoals winkels, kantoren en bedrijfsruimten.

Strijbosch Thunnissen Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: [stmakelaars.nl](http://stmakelaars.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Nijmegen

St. Canisiussingel 22  
024 365 10 10  
[info@s-t.nl](mailto:info@s-t.nl)